

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN HUTANG PIUTANG
SEBAGAI PERJANJIAN POKOK
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Menyelesaikan
Program Studi Ilmu Hukum



Oleh :
ANITA SUCIATI
(16.02.51.0016)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS STIKUBANK (UNISBANK)
SEMARANG
2021**

PERNYATAAN KESIAPAN UJIAN AKHIR

Saya ANITA SUCIATI, dengan ini menyatakan bahwa laporan Tugas Akhir yang berjudul :

ANALISIS HAK TANGGUNGAN (PERJANJIAN AKSESOR) TERHADAP PERJANJIAN KREDIT (PERJANJIAN POKOK) PADA PT.BPR ARTO MORO SEMARANG

adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya ilmiah sebagian atau seluruhnya atau pihak lain.

ANITA SUCIATI
16.02.51.0016

Disetujui Oleh Pembimbing
Kami setuju laporan tersebut diajukan untuk Ujian Tugas Akhir
Semarang, 25 Februari 2021

FITIKA ANDRAINI, S.H., M.Kn.
Pembimbing



Dokumen ini diterbitkan secara elektronik.
Disertai QRCode untuk validasi.

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul :
Tinjauan Yuridis Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Perjanjian Pokok
Dengan Jaminan Hak Tanggungan

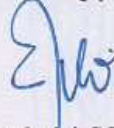
Telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang pada tanggal 04 Maret 2021 dan diterima sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan Jenjang Strata I Program Studi Ilmu Hukum.

Semarang, 04 Maret 2020

Oleh :
Nim : 16.02.51.0016
Nama : Anita Suciati

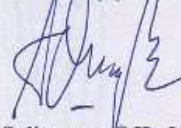
Disahkan oleh :

Dosen Penguji I



(Fitika Andraini, S.H., M.Kn)
NIDN : 0607127202

Dosen Penguji II



(Adi Suliantoro, S.H., M.H.)
NIDN : 0608026501

Dosen Penguji III



(Arikha Saputra, S.H., M.H.)
NIDN : 0616059103

Mengetahui :
Dekan,



(Dr. Rochmani, S.H., M.Hum.)
NIDN : 0618126401

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Sesungguhnya Allah tidak akan merubah keadaan suatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri (*QS. Ar Ra'd : 11*).
- Dan bahwasannya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang telah diusahakannya. (*Q.S. An Najm : 39*).
- Barang siapa mempelajari ilmu pengetahuan yang seharusnya yang ditujukan untuk mencari ridho Allah bahkan hanya untuk mendapatkan kedudukan/kekayaan duniawi, maka ia tidak akan mendapatkan baunya surga nanti pada hari kiamat (*riwayat Abu Hurairah radhiallahu anhu*).

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Istri, anak dan saudara-saudaraku tersayang, yang selalu memberikan doa, semangat dan motivasi;
2. Almarhum Ayah dan Almarhumah Ibu tercinta;
3. Para Dosen pembimbing yang memberikan bimbingan dengan sabar;
4. Teman-temanku tersayang;
5. Pembaca Karya Ilmiah ini;
6. Almamaterku tercinta.

ABSTRAK

PT. BPR Arto Moro Semarang sebagai pihak yang meminjamkan uang (kreditur) perlu mendapatkan jaminan sebagai syarat pinjaman yang akan diterima debitur dengan syarat memberikan bunga saat mengembalikan pinjaman tersebut.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis, digunakan antara lain untuk menganalisis berbagai teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan terkait dengan tinjauan yuridis perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dengan jaminan hak tanggungan pada PT. BPR Arto Moro Semarang. Yuridis artinya dalam penelitian ini menekankan pada ilmu hukum. Sedangkan normatif adalah penelitian ini menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Dengan demikian yuridis normatif adalah suatu pendekatan terhadap kajian permasalahan hukum dari aspek peraturan hukum yang berlaku.

Tinjauan yuridis perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Arto Moro dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu a. berdasarkan pasal 1754 KUHPerdara dimana kreditur dan debitur memahami bahwa perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian pokok, b. berdasarkan pasal 1313 KUHPerdara, para pihak telah memenuhi syarat dengan minimal dua orang, c. berdasarkan pasal 1320 KUHPerdana telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian, d. unsur-unsur perjanjian telah sesuai, serta e. memenuhi asas-asas dalam perjanjian. Bentuk pengikatan hutang piutang sebagai perjanjian pokok dengan jaminan hak tanggungan terdapat hambatan pada tahun 2020 terdapat 8 debitur atau 1,5% dengan jaminan hak tanggungan dilakukan restrukturisasi menjadi plafond kredit baru melebihi nilai hak tanggungan, maka dikemudian hari apabila debitur tersebut mengalami wanprestasi, bank akan mengalami kerugian. Adapun upaya penyelesaian/solusi dalam Hak Tanggungan oleh pihak PT. BPR Arto Moro Semarang adalah dalam melakukan restrukturisasi perlu melihat kembali nilai hak tanggungannya, pihak bpr perlu memberikan informasi lebih awal terkait jumlah nominal tertentu yang perlu dipersiapkan oleh debitur agar debitur dapat memenuhi kewajibannya sehingga plafond baru setelah dilakukan konversi bunga dan biaya-biaya lain tidak melebihi nilai hak tanggungan.

Kata kunci: Perjanjian hutang piutang, perjanjian pokok, dan jaminan hak tanggungan

ABSTRACT

PT. BPR Arto Moro Semarang as the party that lends money (creditors) needs to get a guarantee as a condition for the loan that the debtor will receive on condition that he provides interest when repaying the loan.

The type of research used in this research is normative juridical. Juridical research, is used, among other things, to analyze various legal theories and laws and regulations related to the juridical review of the accounts payable agreement as a principal agreement with guarantees of insurance rights at PT. BPR Arto Moro Semarang. Juridical means that this research emphasizes the science of law. Meanwhile, normative is this research that examines the rules that apply in society. Thus, normative juridical is an approach to the study of legal problems from the aspect of applicable legal regulations.

A juridical review of the accounts payable agreement as a principal agreement with collateral rights at PT. In its implementation, BPR Arto Moro is in accordance with the prevailing laws and regulations, namely a. based on article 1754 of the Civil Code where creditors and debtors understand that the agreement for accounts payable is a principal agreement, b. based on article 1313 of the Civil Code, the parties have met the requirements with a minimum of two people, c. based on article 1320 of the Civil Code has been in accordance with the terms of the validity of the agreement, d. the elements of the agreement are in accordance, and e. fulfill the principles in the covenant. The form of binding of accounts payable as a principal agreement with guarantees of mortgage there is an obstacle in 2020 there are 8 debtors or 1.5% with guarantees that the mortgage is restructured into a new credit limit that exceeds the value of the mortgage, then in the future if the debtor experiences default the bank will experience loss. As for the settlement / solution in the Mortgage Rights by the PT. BPR Arto Moro Semarang is that in restructuring, it is necessary to review the value of the mortgage, the bpr needs to provide earlier information regarding a certain nominal amount that needs to be prepared by the debtor so that the debtor can fulfill his obligations so that the new ceiling after the conversion of interest and other costs does not exceed value of mortgage rights.

Key words: Accounts payable agreement, principal agreement, and guarantee of mortgage

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul : **TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN HUTANG PIUTANG SEBAGAI PERJANJIAN POKOK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.**

Penyusunan Skripsi ini diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis baik secara moril maupun materiil. Dan berkenaan dengan maksud di atas, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Safik Faozi, SH, MHum., selaku Rektor Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.
2. Bapak Dr. Rochmani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.
3. Bapak Adi Suliantoro, SH, MH., selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.
4. Ibu Fitika Andraini, SH, MKn., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dalam membantu memberikan arahan dan petunjuk dalam penyusunan Skripsi ini.
5. Bapak Darmawan, S.Sos., selaku Direktur Utama dan Bapak Eka Andika Latif, SE., selaku Direktur di PT. BPR Arto Moro Semarang.

6. Bapak dan Ibu Dosen beserta staff Program Studi Ilmu Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang yang telah banyak memberikan ilmu selama mengikuti kegiatan perkuliahan.
7. Staff dan Karyawan PT. BPR Arto Moro Semarang yang telah membantu penulis dalam menyusun penelitian ini.
8. Almarhum Ayahku dan almarhumah Ibuku serta Kakak dan Adikku tercinta yang telah memberi semangat hidup, dukungan dan doanya yang telah mendorong kuliahku sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada teman-teman yang telah banyak membantu sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penyusunan Skripsi ini.

Besar harapan penulis agar Skripsi ini menjadi pelengkap yang berguna. Segala bentuk sumbang saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan Skripsi ini.

Akhir kata, semoga Allah SWT selalu memberikan rahmat kepada kita semua, Amin.

Semarang, 2021

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul (Cover)	
Halaman Judul	
Halaman Pernyataan dan persetujuan Pernyataan Kesiapan Skripsi	i
Halaman Pengesahan	ii
Motto dan Persembahan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Pembatasan Masalah	8
1.4. Kerangka Pemikiran	9
1.5. Tujuan dan Manfaat Penulisan	13
1.5.1. Tujuan Penulisan	13
1.5.2. Manfaat Penulisan	13
1.6. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum	16
2.1.1. Perjanjian	16
2.1.1.1. Pengertian Perjanjian	16

2.1.1.2. Syarat Sah Perjanjian	17
2.1.1.3. Unsur Perjanjian	23
2.1.1.4. Asas - Asas Perjanjian	24
2.1.1.5. Berakhirnya Perjanjian	27
2.1.2. Perjanjian Hutang Piutang	29
2.2. Tinjauan Khusus	30
2.2.1. Kredit	30
2.2.2. Jaminan dalam Perjanjian Kredit	33
2.2.3. Hak Tanggungan	39
2.2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan	39
2.2.3.2. Asas-asas Hak Tanggungan	41
2.2.3.3. Berakhirnya Hak Tanggungan	49
2.2.3.4. Jaminan Dalam Bank	50
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Tipe Penelitian	55
3.2. Spesifikasi Penelitian	55
3.3. Sumber Data	56
3.3.1. Data Primer	56
3.3.2. Data Sekunder	58
3.4. Metode Pengumpulan Data	58
3.5. Metode Penyajian Data	59
3.5. Metode Analisis Data	59

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN ANALISI DATA	
	4.1. Pelaksanaan Perjanjian Hutang Piutang	62
	4.2. Pelaksanaan Pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan	
	4.3. Hambatan yang Dihadapi Pihak Kreditur	80
	4.4. Analisa Data	83
	4.4.1. Tinjauan Yuridis Perjanjian Hutang Piutang	
	Sebagai Jaminan Hak Tanggungan pada	
	PT. BPR Arto Moro Semarang	83
	4.4.2. Solusi Mengatasi Hambatan	
	yang dihadapi Pihak Kreditur	93
BAB V	PENUTUP	
	5.1. Kesimpulan	109
	5.2. Saran	110
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		
DAFTAR TABEL		
Tabel 4.1	Rekap Jumlah Debitur Berdasarkan Jaminan dan Pengikatannya Di PT. BPR Arto Moro Tahun 2020	68
Tabel 4.2	Rekap Jumlah Debitur Berdasarkan Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilakukan Restrukturisasi / Tidak Dilakukan Restrukturisasi di PT. BPR Arto Moro Tahun 2020	68
Tabel 4.3	Rekap Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Hutang Piutang Di PT. BPR Arto Moro Semarang	69

